



Trigema Real Estate Finance a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA, ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA AUDITORA ZA ROK 2021



Obsah

Výroční zpráva.....	4
I. Charakteristika společnosti.....	4
II. Přehled činnosti společnosti	4
III. Povinné údaje dle zákona	4
IV. Organizační struktura	6
V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti	7
VI. Informace o odměnách statutárním auditorům.....	9
VII. Hospodářské postavení společnosti	9
VIII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2021	9
IX. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty.....	9
X. Významná soudní řízení	9
XI. Významné smlouvy.....	9
XII. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí	9
XIII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.....	9
XIV. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy.....	9
XV. Obchodní model podniku a jeho tvorba	10
XVI. Údaje o organizačních složkách v zahraničí.....	10
XVII. Čestné prohlášení.....	10
Zpráva člena správní rady o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku	11
1. Podnikatelská činnost a stav majetku	11
2. Koncepce činnosti společnosti pro rok 2022	11
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	11
Účetní závěrka za rok 2021	13
Výkaz o finanční pozici	14
Výkaz o úplném výsledku	15
Výkaz změn vlastního kapitálu	16
Výkaz peněžních toků.....	17
Příloha k účetní závěrce	18
1. Charakteristika a hlavní aktivity	18
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky	19
2.1. Základní východiska	19
2.2. Úpravy IFRS a nové interpretace	19
2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky	20



2.4.	Použití odhadů a úsudků	24
2.5.	Stanovení reálné hodnoty	24
2.6.	Změny účetních politik	25
3.	Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici	25
3.1.	Dlouhodobé poskytnuté půjčky	25
3.2.	Krátkodobé poskytnuté půjčky	26
3.3.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	27
3.4.	Vlastní kapitál	27
3.5.	Emitované dluhopisy	30
3.6.	Krátkodobé závazky	32
4.	Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku	32
4.1.	Ostatní náklady	32
4.2.	Výnosové úroky	32
4.3.	Nákladové úroky a ostatní finanční náklady	32
5.	Řízení finančních rizik	33
5.1.	Úvěrové riziko	33
5.2.	Riziko likvidity	34
5.3.	Měnové riziko	35
5.4.	Úrokové riziko	35
5.5.	Reálné hodnoty a finanční instrumenty	35
5.6.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	36
6.	Podmíněná aktiva a závazky	36
7.	Transakce se spřízněnými stranami	36
7.1.	Obchodní transakce	36
7.2.	Půjčky spřízněným stranám	37
7.3.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení	38
7.4.	Odměna statutárnímu auditorovi	38
7.5.	Následné události	38
	Zpráva o vztazích za období roku 2021	40
I.	Osoby tvořící podnikatelské seskupení – struktura vztahů propojených osob	40
II.	Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládaní	42
III.	Přehled jednání učiněných v roce 2021, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky	42
IV.	Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými	42
V.	Újma	44
VI.	Zhodnocení dopadů vztahů	44



Zpráva auditora.....45



Výroční zpráva

I. Charakteristika společnosti

Obchodní jméno:	Trigema Real Estate Finance a.s. (dále „Společnost“ nebo „Emitent“).
Sídlo:	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha
Identifikační číslo:	064 49 468
Právní forma:	akciová společnost
LEI	3157003C41UQ83QHLC44

Trigema Real Estate Finance a.s. vznikla 20. září 2017 a byla zapsána do obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 228 08.

II. Přehled činnosti společnosti

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů. První úpis Trigema I. VAR/2020 (ISIN CZ0003518078) byl zahájen dne 15. prosince 2017, přičemž další tranše proběhly v lednu roku 2018. Nominální hodnota dluhopisu byla 10 tis. Kč a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů byla 450 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6 M PRIBOR + 2,95% marže), který byl splatný pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci. Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 15. prosince 2020.

Dne 19. prosince 2018 byl zahájen druhý úpis Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) v celkové nominální hodnotě Kč 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 675 000 tis. Kč do konce roku 2019, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 19.červnu a 19.prosinci. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 19. prosince 2018.

V roce 2021 Společnost vydala novou třetí emisi dluhopisů TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,10 %, splatným jednou ročně zpětně k 27.lednu. Jedná se o dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 250 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč splatných v roce 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 300 000 000 Kč. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021.

V roce 2021 u Společnosti nedošlo k žádné změně v obchodním rejstříku u předmětu podnikání, tudíž nebyly uvedeny žádné nové významné produkty či služby.

Postavení Společnosti na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je poskytování vnitroskupinového financování.

III. Povinné údaje dle zákona

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS).

Trigema Real Estate Finance a.s. vede podvojný účetnictví. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.



Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů společnosti.

Statutární orgán Společnosti k 31. prosinci 2021

Společnost má monistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou:

- Valná hromada, popřípadě jediný akcionář vykonávající její působnost.
- Správní rada
- Výbor pro audit

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2021 ani v roce 2020 žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Osoby s řídicí pravomocí nemají z titulu své funkce nárok na žádné odměny.

Valná hromada

Postupy rozhodování a působnost valné hromady

Emitent má jen jediného akcionáře, valná hromada se nekoná a její působnost vykonává jediný akcionář. Rozhodnutí přijaté v působnosti valné hromady doručí akcionář buď k rukám člena správní rady nebo na adresu sídla společnosti anebo emailovou adresu společnosti. Členové orgánů jsou povinni předkládat návrhy rozhodnutí jedinému akcionáři s dostatečným časovým předstihem. Jediný akcionář může určit lhůtu, v níž mu má být návrh konkrétního rozhodnutí předložen.

Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti valné hromady. Do působnosti valné hromady náleží též:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřenou správní radou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- volba a odvolání člena správní rady a statutárního ředitele,
- schvalování udělení a odvolání prokury,
- jmenování a odvolávání likvidátora, schvalování smlouvy o výkonu funkce a plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích
- schválení pachtu závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti,
- udělování pokynů správní radě a schvalování zásad činnosti správní rady, nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat členovi statutárního orgánu určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitostí, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy.



Správní rada Společnosti

Správní rada má jednoho člena. Člen správní rady je volen a odvoláván valnou hromadou. Správní radě přísluší obchodní vedení a dohled nad činností společnosti. Do působnosti správní rady náleží vše, co není zákonem svěřeno do působnosti valné hromady. Správní rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se zákonem nebo stanovami.

Člen správní rady zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

- Ing. Marcel Sural – člen správní rady

Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému společnosti. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává valná hromada, případně jediný akcionář vykonávající její působnost. Člen výboru musí splňovat požadavky stanovené právními předpisy. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Výbor pro audit má dva nezávislé a jednoho odborně způsobilého člena:

- Ing. Iveta Krašovicová – předseda výboru pro audit (nezávislá osoba)
- Bc. Zita Klímová – člen výboru pro audit
- Ing. Jiří Medřický – člen výboru pro audit (nezávislá osoba)

Hlavním účelem výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly.

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákona o obchodních korporacích. Společnost při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností ČR (2018, dále jen „Kodex“). Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říci, že Společnost pravidla stanovená v Kodexu, výslovně do své správy a řízení neimplementovala, činí pro účely této účetní závěrky prohlášení, že při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu jako celku.

IV. Organizační struktura

Jediným akcionářem společnosti k 31. prosinci 2021 je:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
Trigema Real Estate a.s.	5 000	100
Celkem	5 000	100

Akcionářem Trigema Real Estate a.s. k 31. prosinci 2021 je:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
Trigema a.s.	100 000	100
Celkem	100 000	100



Základní kapitál Společnosti, který je plně splacen, je tvořen 5 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Práva a povinnosti spojené s kmenovými akciemi na jméno jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění).

S každou akcií o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč je spojen jeden hlas na valné hromadě. Celkový počet hlasů na valné hromadě je 5. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Akcie mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé akcie. Práva spojená s hromadnou listinou nemohou být převodem dělena na podíly. Vlastní hromadné listiny má právo na její výměnu za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné listiny na základě písemné žádosti adresované společnosti, a to v sídle společnosti do 30 dnů od doručení takové žádosti. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení. Podíl na zisku se určuje poměrem jmenovité hodnoty jeho akcií ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů. Podíl členů správní rady a statutárního ředitele na zisku může stanovit valná hromada ze zisku schváleného k rozdělení.

Jediný akcionář, společnost Trigema Real Estate a.s., je akciová společnost se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha. Konečným vlastníkem Trigema Real Estate a.s. je pan Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema Real Estate a člen správní rady Emitenta.

Společnost je přímo vlastněna a ovládaná společností Trigema Real Estate a.s., jakožto součást skupiny Trigema (mateřská společnost Trigema a.s. je konsolidující účetní jednotkou).

Emitent existuje s cílem realizace dluhopisů a hlavním předmětem jeho činnosti je dále poskytování půjček společnostem ve skupině.

Osoby s řídicí pravomocí od emitenta za účetní období nepřijaly žádné peněžité nebo nepeněžité příjmy.

V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Emitenta dle prospektu vycházející z údajů uvedených v účetní závěrce Emitenta k 31.12.2021 a 31.12.2020. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a jsou auditované statutárním auditorem.

Vybrané ukazatele (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci

(v tis. Kč)	31.prosince 2021	31.prosince 2020
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	711 344	407 216
Odložená daň	94	53
Krátkodobá aktiva		
Poskytnuté krátkodobé půjčky	81 143	51 193
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18 507	41 991
Ostatní aktiva	243	258
AKTIVA CELKEM	811 331	500 711



VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	5 000	5 000
Nerozdělený zisk	2 535	2 046
Dlouhodobé závazky		
Emitované dluhopisy	788 793	492 769
Krátkodobé závazky		
Emitované dluhopisy	15 003	873
Závazky z obchodních vztahů		22
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	811 331	500 711

Výkaz o úplném výsledku za období od 1.ledna do 31. prosince

	(v tis. Kč) 31. prosince 2021	31. prosince 2020
Výnosové úroky	45 099	50 285
Nákladové úroky	-43 587	-49 363
Ostatní finanční náklady	-28	-5
Ostatní finanční výnosy	0	175
Ostatní náklady	-964	-316
Zisk před zdaněním	520	776
Daň ze zisku	-31	-285
Zisk za účetní období	489	491
Zisk připadající na vlastníky	489	491
Úplný výsledek připadající na vlastníky	489	491
Zisk na akciích (v Kč)	97 789	98 200
Základní	97 789	98 241
Zředěný	97 789	98 241



Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 1.ledna do 31. prosince 2021

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2021	5 000	2 046	7 046
Úplný výsledek za účetní období	-	489	489
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	5 000	2 535	7 535

Důležitá rizika a nejistoty, které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti jsou popsány v příloze k účetní závěrce.

VI. Informace o odměnách statutárním auditorům

Odměna statutárnímu auditorovi k 31. prosinci 2021 činila 200 tis. Kč. Statutárním auditorem nebyly poskytnuty žádné další neauditní služby.

VII. Hospodářské postavení společnosti

Stabilita společnosti je obchodním partnerům garantována silným akcionářským zázemím tvořeným mateřskou společností Trigema Real Estate a.s.

VIII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2021

Kromě následných události popsaných v příloze k účetní závěrce neexistují žádné další významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni.

IX. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty

Prioritou společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí téměř výhradně v rámci skupiny a není účastníkem vnějšího trhu. V roce 2022 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to emisi a správě dluhopisů.

X. Významná soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

XI. Významné smlouvy

Společnost neuzavřela žádnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

XII. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

XIII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykouvává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

XIV. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnost dodržuje platnou legislativu v oblasti pracovněprávních vztazích. Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti, nicméně při obsazování pozic ve svých orgánech přistupuje ke všem kandidátům nezaujatě a výlučně posuzuje jejich schopnosti a odborné znalosti. Společnost neměla v roce 2021 žádné zaměstnance.



XV. Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Z tohoto důvodu není obchodní model připravován. Společnost vychází z analýzy skupinového cash flow konsolidačního celku konečného vlastníka, které se podrobuje rizikovým scénářům.

XVI. Údaje o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

XVII. Čestné prohlášení

Člen správní rady Společnosti prohlašuje, že výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.



Zpráva člena správní rady o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

1. Podnikatelská činnost a stav majetku

Vznik společnosti 20. září 2017 byl účelově zaměřen na vydání cenných papírů – dluhopisů.

První emise ze dne 15. prosince 2017, kdy bylo upsáno 450 000 tis. Kč a jednalo se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6 M PRIBOR + 2,95% marže). Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 15. prosince 2020.

Dne 19. prosince 2018 byl zahájen druhý úpis v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.). Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023.

Dne 27. ledna 2021 Společnost vydala novou třetí emisi dluhopisů TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,10 %, splatným jednou ročně zpětně k 27.lednu. Jedná se o dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 250 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč spatných v roce 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 300 000 000 Kč. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021.

Stav majetku Společnosti a výsledky hospodaření jsou uvedeny v účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2021.

2. Koncepce činnosti společnosti pro rok 2022

Společnost hodlá pokračovat ve své činnosti, a to emisi a správě dluhopisů a poskytování úvěrů/zápůjček společností ve skupině TRIGEMA.

Člen správní rady realizoval úkoly související s emitovanými dluhopisy, tj. průběžně připravoval, sledoval a analyzoval plnění realizace projektů, plnění hospodářských výsledků společnosti, finanční a majetkovou situaci, platební schopnost, hodnotil obchodní politiku společnosti a upravoval marketingovou strategii. V závěru roku sestavil vizi dalšího vývoje společnosti.

3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS).

Trigema Real Estate Finance a.s. vede podvojný účetnictví. Změny může provádět pouze určené pracoviště. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů Společnosti.

Společnost bere v potaz a průběžně vyhodnocuje dopad klimatických změn na činnost společnosti.

Rád bych na tomto místě poděkoval všem, kteří se přímo či nepřímo podíleli na splnění úkolů roku 2021.



V Praze, dne 27. dubna 2022

Ing. Marcel Sural

Člen správní rady



Trigema Real Estate Finance a.s.

Účetní závěrka za rok 2021

V souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.



Výkaz o finanční pozici

ke dni 31. prosince 2021

(v tis. Kč)	Bod	31. prosince 2021	31. prosince 2020
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	711 344	407 216
Odložená daň		94	53
Dlouhodobá aktiva celkem		711 438	407 269
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	81 143	51 193
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	18 507	41 991
Ostatní aktiva		243	258
Krátkodobá aktiva celkem		99 893	93 442
AKTIVA CELKEM		811 331	500 711
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	5 000	5 000
Nerozdělený zisk		2 535	2 046
Vlastní kapitál celkem		7 535	7 046
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5.	788 793	492 769
Dlouhodobé závazky celkem		788 793	492 769
Krátkodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.6., 3.5	15 003	873
Závazky z obchodních vztahů		0	22
Krátkodobé závazky celkem		15 003	896
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		811 331	500 711

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 39 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz o úplném výsledku

za rok končící 31. prosince 2021			
(v tis. Kč)	Bod	Rok končící 31. prosince 2021	Rok končící 31. prosince 2020
Výnosové úroky	4.2.	45 099	50 285
Nákladové úroky	4.3.	-43 587	-49 363
Ostatní finanční náklady		-28	-5
Ostatní finanční výnosy		0	175
Ostatní náklady	4.1.	-964	-316
Zisk před zdaněním		520	776
Daň ze zisku		-31	-285
Zisk za období z pokračující činnosti		489	491
Zisk připadající na vlastníky		489	491
Ostatní úplný výsledek			
Ostatní úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		0	-
Úplný výsledek za účetní období		489	491
Úplný výsledek připadající na vlastníky		489	491
Zisk na akcii (v Kč)	3.4.	97 789	98 241
Základní		97 789	98 241
Zředěný		97 789	98 241

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 39 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2021

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2021	5 000	2 046	7 046
Úplný výsledek za účetní období	-	489	489
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	5 000	2 535	7 535

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2020	5 000	1 555	6 555
Úplný výsledek za účetní období	-	491	491
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	5 000	2 046	7 046

Vlastní kapitál k 31. prosinci 2021 ve výši 7 535 tis. Kč (2020 – 7 046 tis. Kč) připadá jedinému akcionáři Trigema Real Estate a.s.

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 39 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2021

(v tis. Kč)	Bod	Za rok končící 31. prosince 2021	Za rok končící 31. prosince 2020 opraveno
Počáteční stav finančních prostředků		41 991	30
Provozní činnost			
Zisk za účetní období před zdaněním		521	776
Změna stavu ostatních aktiv		90	-73
Změna stavu závazků		-18	-33
Znehodnocení finančních aktiv		22	
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky		-1 513	-922
		- 898	-252
Zaplacené úroky		-25 500	-44 898
Přijaté úroky		41 535	21 064
Zaplacená daň		-174	-268
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	3.1	-864 500	- 5 800
	3.2		
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám		533 963	522 115
Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti		-273 583	491 961
Finanční činnost			
Splátka dluhopisů		0	-450 000
Emise dluhopisů	3.5	292 091	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		292 091	-450 000
Čistá změna peněžních prostředků		-23 483	41 961
Konečný stav peněžních prostředků		18 507	41 991

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 39 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Příloha k účetní závěrce

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Trigema Real Estate Finance a.s. („společnost“) vznikla 20. září 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 22808 oddíl B. Předmětem podnikání společnosti je zajišťování finančních činností v rámci skupiny Trigema Real Estate. Společnost vydala v roce 2017, 2018 a 2021 dluhopisy, kterými financuje projektové společnosti části skupiny zastřešené společností Trigema Real Estate a.s.

Akcionáři k 31. prosinci 2021

Jediným akcionářem společnosti je společnost Trigema Real Estate a.s.

Jediným akcionářem společnosti Trigema Real Estate a.s. je Trigema a.s.

Konečným vlastníkem Trigema a.s. je pan Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema a.s. a člen správní rady Společnosti.

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo

064 49 468

Členové statutárního orgánu k 31. prosinci 2021

Člen správní rady

Ing. Marcel Soural

Organizační struktura

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší a nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema a.s. se sídlem Bucharova 2 641/14, Praha 5. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonává člen správní rady. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb spřízněných stran.

Změny v obchodním rejstříku v roce 2021

V roce 2021 byl z obchodního rejstříku vymazán Marcel Soural jako statutární ředitel a nyní působí jako člen správní rady v návaznosti na novelu zákona o obchodních korporacích.



2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky

Prohlášení o shodě

Účetní závěrka je sestavena v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (Mezinárodními účetními standardy IAS a Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS), které vydává Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a ve znění přijatém Evropskou unií.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2.1. Základní východiska

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou společnosti. Všechny finanční informace jsou vykázány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

2.2. Úpravy IFRS a nové interpretace

2.2.1. Přijetí nových nebo revidovaných standardů a interpretací IFRS (zahrnutý jsou standardy a interpretace relevantní pro společnost)

Při sestavení účetní závěrky pro rok končící 31. prosince 2021 bere společnost v úvahu novelizaci IFRS 16 Leasingy – Úlevy na nájmemném v souvislosti s pandemií COVID-19.

Při sestavení účetní závěrky pro rok končící 31. prosince 2021 bere společnost v úvahu novely standardů IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 - Reforma referenčních úrokových sazeb.

Dopad těchto novel na společnost byl nevýznamný.

2.2.2. Nové standardy, které nejsou v platnosti k 31. prosinci 2021 (zahrnutý jsou standardy relevantní pro Společnost)

K datu sestavení této účetní závěrky byly vydány následující standardy, jejichž přijetí k tomuto datu nebylo povinné. Společnost přijme tyto standardy k datu jejich účinnosti.

Standard a změny		Účinnost
IFRS 10 and IAS 28 (novelizace)	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem	Odloženo na neurčito
IAS 1 (novelizace)	Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé	1. ledna 2023
IAS 16 (novelizace)	Pozemky, budovy a zařízení – výnosy před zamýšleným použitím	1. ledna 2022
IAS 37 (novelizace)	Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy	1. ledna 2022
Roční zdokonalení IFRS 2018 - 2020	Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 Leasingy	1. ledna 2022
IAS 1 a Stanovisko k aplikaci IFRS č. 2 (novelizace)	Zveřejňování účetních pravidel	1. ledna 2023
IAS 8 (novelizace)	Definice účetních odhadů	1. ledna 2023



IAS 12 (novelizace)	Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce	1. ledna 2023
---------------------	--	---------------

Společnost nyní posuzuje dopady z přijetí těchto standardů a změn. Na základě dosud provedených analýz společnost neočekává významný dopad na finanční výkazy v období jejich přijetí.

2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.3.1. Výnosy

Výnosy společnosti představují především úrokové výnosy, jelikož hlavní činností společnosti je poskytování půjček spřízněným společnostem.

2.3.2. Náklady

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

2.3.3. Finanční výnosy a finanční náklady

a) Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

b) Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky.

Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

2.3.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kursově rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty.

2.3.5. Daň z příjmů

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a

Trigema Real Estate Finance a.s. | Business Centre Jupiter, Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, Česká republika | www.trigema.cz

IČO 06449468, DIČ CZ699000188 (skupinové) | Sp. zn. B22808 městský soud v Praze | datová schránka arvrhth

20/53



daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

2.3.6. Rezervy

Rezervy se vykází, má-li účetní jednotka současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že účetní jednotka bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Účetní jednotka náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

2.3.7. Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky zařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

a) Finanční aktiva



Finanční aktiva jsou dle IFRS 9 klasifikována jako nástroje následně oceněné naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

V souladu s IFRS 9 jsou finanční aktiva obecně klasifikována dle obchodního modelu společnosti pro řízení finančních aktiv a zároveň dle charakteristiky smluvních peněžních toků daného finančního aktiva.

Finanční aktiva jsou oceněna naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Při prvotním zaúčtování jednotlivých investic do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování a které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou do zisku a ztráty, si společnost může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku. Tato volba se provádí pro každou jednotlivou investici zvlášť.

Všechna ostatní finanční aktiva, která nejsou oceněna naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceněna reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Společnost vykazuje opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u poskytnutých půjček, které jsou oceněné v naběhlé hodnotě.

Dle modelu očekávaných úvěrových ztrát společnost vždy účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát je aktualizována ke každému datu účetní závěrky.

Očekávaná úvěrová ztráta pro půjčky poskytnuté spřízněným stranám představuje pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se oceňují jako současná hodnota všech hotovostních schodků (rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce v souladu se smlouvou a peněžními toky, které účetní jednotka očekává, že obdrží). Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva.

Při posuzování, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem významně zvýšilo od prvotního zaúčtování, společnost porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu vykazání s rizikem selhání ke dni prvotního zaúčtování. Při tomto hodnocení společnost zvažuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí.

Pokud nedojde k významnému zvýšení úvěrového rizika, opravné položky se vyčíslují ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika nebo pokud je finanční aktivum úvěrově znehodnoceno, ve výši celoživotní očekávané úvěrové ztráty.

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

Trigema Real Estate Finance a.s. | Business Centre Jupiter, Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, Česká republika | www.trigema.cz
IČO 06449468, DIČ CZ699000188 (skupinové) | Sp. zn. B22808 městský soud v Praze | datová schránka arvrhth

22/53



- významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti,
- věřitel (věřitelé) udělil dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělil,
- významné zpoždění v získání povolovacích řízení oproti předpokladu
- významné zhoršení plánu prodeje bytových jednotek dlužníka

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

- b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, ostatních závazků a závazků z obchodního styku) se následně oceňují v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

2.3.8. Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

- Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba
 - Ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku
 - Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
 - Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
- Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny



- d) Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
- e) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- f) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- g) Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
- h) Účetní jednotka je ovládána nebo spolu-ovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- i) Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku).

2.4. Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Při posuzování životnosti hmotných a nehmotných aktiv, posuzování snížení hodnoty aktiv, účtování rezerv, podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou brány v potaz rovněž možné dopady klimatických změn.

Informace o předpokladech a nejistotách, s nimiž je spojeno riziko nutnosti provést významnou úpravu v následujícím účetním období, jsou uvedeny v následujících bodech:

- bod 4.1. a 4.2. – Dlouhodobé a krátkodobé poskytnuté půjčky

2.5. Stanovení reálné hodnoty

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá společnost v co nejširším rozsahu údaje zjistitelné na trhu.

Reálné hodnoty jsou v souladu požadavků IFRS 13 na základě použití odlišných vstupních údajů rozděleny do kategorií o různých úrovních:

- a) Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- b) Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
- c) Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

Další informace týkající se oceňování reálnou hodnotou a hierarchie reálné hodnoty jsou v bodě 5.4.5.



2.6. Změny účetních politik

Při přípravě účetní závěrky byly aplikovány účetní politiky konzistentně s politikami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2020, a to s přihlédnutím k výše uvedené analýze dopadů standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2021.

2.6.1. Oprava chyb minulých let

V účetním období roku 2021 nedošlo k žádným opravám chyb minulých let.

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

2021

	1-2 roky	2-5 let
Půjčky spřízněným osobám	23 239	688 320
Snížení hodnoty	-216	
Celkem	23 023	688 320

2020

	1-2 roky	2-5 let
Půjčky spřízněným osobám	407 399	-
Snížení hodnoty	-183	-
Celkem	407 216	-

Další informace

2021

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 31.12.2021
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	31.12.2024	378 638
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	29.12.2023	23 239
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	31.12.2026	133 816
Trigema Stodůlky a.s.	31.12.2024	110 035
Trigema Projekt Omega s.r.o.	31.12.2026	65 831
Celkem		711 559

**2020**

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 31.12.2020
Trigema Stodůlky a.s.	28.02.2024	92 260
Trigema Projekt Omega s.r.o.	31.12.2022	104 331
Trigema Projekt Braník a.s.	31.12.2022	210 808
Celkem		407 399

Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

Dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou k 31.12.2021 i 31.12.2020 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9.

Součástí položky dlouhodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které mají splatnost jako jistina půjčky. Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 6,6% p.a. (2020 -5,70% p.a.).

Změna úrokové sazby nepředstavuje modifikaci finančního aktiva. Protistrana může úvěr splatit bez výrazné sankce a za současných podmínek by byla schopna získat financování na trhu. Na základě těchto skutečností společnost účtuje o úpravě úrokové sazby, která odráží aktuální tržní podmínky (vč. úvěrového rizika společnosti), jako o změně plovoucího složky úrokové sazby. Efektivní úroková sazba úvěru je revidována tak, aby odrážela nové podmínky, a není zaúčtován žádný modifikační zisk/ztráta. Zvýšení úrokové sazby odráží aktuální podmínky na trhu a nepředstavuje úlevu z důvodu zvýšeného úvěrového rizika.

3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Půjčky spřízněným osobám	81 143	51 204
Snížení hodnoty	0	-11
Celkem	81 143	51 193

Součástí krátkodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které jsou splatné do 12 měsíců ode dne účetní závěrky. Všechny krátkodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 6,6 % p.a. (2020 - 5,70% p.a.).

2021

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 31.12.2021
Trigema Projekt Braník a.s.	31.12.2022	36 112
Nájemní byty Plzeň s.r.o.	31.12.2022	45 031
Celkem		81 143

**2020**

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 31.12.2020
Trigema Projekt Žalov s.ro.	31.03.2021	11 829
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	31.12.2021	39 364
Celkem		51 193

Krátkodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny krátkodobé poskytnuté půjčky jsou k 31.12.2021 i 31.12.2020 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9, jelikož nedošlo k významnému zvýšení rizika selhání od prvotního zaúčtování tohoto finančního instrumentu.

3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Peněžní prostředky v bance	18 507	41 991
Celkem	18 507	41 991

Společnost k 31. prosinci 2021 nemá žádné peněžní prostředky v hotovosti (k 31.12.2020 žádné peněžní prostředky v hotovosti neměla).

3.4. Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

Schválený a plně splacený základní kapitál byl k 31. prosinci 2021 tvořen 5 kmenovými akciemi o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Kmenové akcie představují 100 % podíl na základní kapitálu společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. S kmenovými akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. Práva a povinnosti spojené s kmenovými akciemi na jméno jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění). Akcionáři společnosti nejsou omezeni ve svých právech spojených s akciemi ani na výplatě dividendy. Akcionáři mají právo obdržet dividendy a na valné hromadě společnosti mají k dispozici 1 hlas na akcii o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč.

	2021	2020
Počet kmenových akcií na počátku účetního období	5	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie během účetního období	-	-
Počet kmenových akcií na konci období	5	5
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Základní kapitál	5 000	5 000



Zisk na akciích 2021

Zisk připadající na vlastníky (základní)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk připadající na vlastníky za rok 2021 (v Kč)	488 946	488 946
Zisk připadající na vlastníky (v Kč)	488 946	488 946

Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2021	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 31.12.2021	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2021	5		5
Zisk na akciích 2021 (v Kč)			97 789

Zisk připadající na vlastníky (zředený)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk připadající na vlastníky za rok 2021 (v Kč)	488 946	488 946
Zisk připadající na vlastníky (v Kč)	488 946	488 946

Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředený)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2021	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 31.12.2021	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2021	5		5
Zisk na akciích 2021 (v Kč)			97 789



Zisk na akcii 2020

Zisk připadající na vlastníky (základní)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk připadající na vlastníky za rok 2020 (v Kč)	491 204	491 204
Zisk připadající na vlastníky (v Kč)	491 204	491 204

Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2020	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 31.12.2020	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2020	5		5
Zisk na akcii 2020 (v Kč)			98 241

Zisk připadající na vlastníky (zředěný)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk připadající na vlastníky za rok 2020 (v Kč)	491 204	491 204
Zisk připadající na vlastníky (v Kč)	491 204	491 204

Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2020	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 31.12.2020	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2020	5		5
Zisk na akcii 2020 (v Kč)			98 241



3.5. Emitované dluhopisy

	k 31.12.2021		k 31.12.2020	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy – Trigema III. REF5,10/2025	6 000	293 719	-	-
Emitované dluhopisy Trigema II. 5,10/2023	50 000	495 074	50 000	492 769
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	56 000	788 793	50 000	492 769
Dlouhodobé závazky celkem	56 000	788 793	50 000	492 769
časově rozlišené úroky – Trigema III. REF5,10/2025		14 153		
časově rozlišené úroky – Trigema II. 5,10/2023 x		850	x	850
Časově rozlišené úroky – celkem		15 003		850
Celkem		803 796		493 619

Dluhopis Trigema II. 5,10/2023

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19. prosince 2018 v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 675 000 tis. Kč do konce roku 2019, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 19.červnu a 19.prosinci. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 tis. Kč.

Dluhopis TRIGEMA 5, 10/25

Dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25 (ISIN CZ0003529554) byly emitovány 27. ledna 2021 v celkové nominální hodnotě 300 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 50tis. Kč), s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 500 000 tis. Kč do 6. ledna roku 2022. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným ročně zpětně k 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 7 909 tis. Kč.

Dluhopisy jsou vykazovány po odečtení nákladů spojených s emisí. Tyto náklady jsou během existence dluhopisů postupně rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. a finanční zárukou od Trigemy Real Estate a.s. až do výše 1 000 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 30. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. Dle neauditované konsolidované účetní závěrky Trigema Real Estate a.s. byly tyto finanční kovenanty splněny k 31. prosinci 2021.



Právo Emitenta na odkup Dluhopisů od Vlastníků dluhopisů a právo Emitenta rozhodnout o předčasném splacení se Dluhopisů v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy na Emitenta se nepoužije. Toto ustanovení platí pro emisi dluhopisu Trigema II. 5,10/2023. Pro novou třetí emisi vyplývá dle prospektu následující. Počínaje 2. výročím od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy k jakémukoliv dni, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 45 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos. Emitent v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech v amortizovaných pořizovacích nákladech k 31. prosinci 2021:

v tis. Kč	ISIN	Jistina	Naběhlý úrok	Neamortizovaný poplatek	Úroková sazba (%)	Efektivní sazba (%)	úroková
Dluhopis Trigema II. 5,10/2023	CZ0003520603	500 000	331	-5 004	5,1 %	5,6 %	
Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25	CZ0003529554	300 000	15 780	-7 131	5,1%	5,76%	
Celkem		800 000	16 111	-12 315			

v tis. Kč	ISIN	Jistina	Naběhlý úrok	Neamortizovaný poplatek	Úroková sazba (%)	Efektivní sazba (%)	úroková
Dluhopis Trigema II. 5,10/2023	CZ0003520603	500 000	924	-7 305	5,1 %	5,6 %	
Celkem		500 000	924	-7 305			

Informace o reálné hodnotě

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených dluhopisů vykazovaných v amortizovaných pořizovacích nákladech (v tis. Kč)

	ISIN	k 31.12.2021		k 31.12.2020	
		účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech II. 5,10/2023	CZ0003520603	495 924	486 558	493 619	500 000
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF5, 10/25	CZ0003529554	307 872	302 804	-	-

Reálná hodnota stanovená pro účely zveřejnění byla vypočtena na základě současné hodnoty budoucích peněžních toků z jistin a úroků, diskontovaných tržní úrokovou sazbou k rozvahovému dni.

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 19. prosince 2018.

Dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021.



3.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 31.12. 2021	Zůstatek k 31.12.2020
Závazky z obchodních vztahů – třetí strany	0	22
Emitované dluhopisy	15 003	874
Celkem	15 003	896

Emitované dluhopisy tvoří k 31.12.2021 časově rozlišené úrokové náklady z dluhopisů.

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

	2021	2020
Ostatní náklady	964	316
Celkem	964	316

Ostatní náklady představují jednorázové náklady související s administrací dluhopisů a náklady spojené se správou společnosti.

4.2. Výnosové úroky

	2021	2020
Úroky z poskytnutých půjček	45 099	50 285
Celkem	45 099	50 285

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám.

4.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	2021	2020
Úroky z emitovaných dluhopisů	43 587	49 363
Celkem	43 587	49 363

Nákladové úroky představují úroky z emitovaných dluhopisů ve výši efektivní úrokové sazby. Ostatní finanční náklady souvisejí s emisí dluhopisů.



5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Úvěrové riziko
- Riziko likvidity
- Úrokové riziko
- Měnové riziko
- Reálné hodnoty a finanční instrumenty
- Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla k přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

5.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, která hrozí, jestliže protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vzniká především v oblasti poskytnutých půjček. K 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 neměla společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

V účetním období nedošlo k změně opravných položek vycházejících z pohybů mezi. Ke změně opravné položky došlo na základě změny vstupních parametrů modelu.

V souladu se standardech IFRS 9 vytvořila společnost k 31. prosinci 2021 opravnou položku k poskytnutým půjčkám ve výši 216 tis. Kč k (194 tis. Kč – 31. prosince 2020). Společnost používá zejména následující klíčové předpoklady a úsudky pro stanovení návratnosti úvěrů a stanovení výše opravných položek k poskytnutým úvěrům: a) míry pravděpodobnosti, že dojde k selhání protistrany b) výše expozice při selhání a c) odhad ztráty při selhání.

Všechny protistrany jsou výhradně ze skupiny Trigema Real Estate, tj. plně pod kontrolou managementu skupiny. Společnost posuzuje každou protistranu individuálně, přičemž u každé protistrany definuje několik možných scénářů budoucího hospodářského vývoje protistrany, u každého scénáře pak počítá s rozdílným diskontovaným cash-flow, které z něj vyplývá.

Stanovení míry pravděpodobnosti selhání

Společnost má stanovená kritéria hodnocení úvěrové pozice (finanční problémy dlužníka, operační, legislativní a finanční riziko projektu), která vyhodnocuje. Na základě vyhodnocení je určena pravděpodobnost selhání a míra pravděpodobnosti pro možné scénáře vývoje developerského projektu:

- **Trigema Stodůlky a.s.** – Projekt Paprsek (jedná se o rezidenční bydlení v Praze s výstavbou 246 bytů a 7 komerčních prostor) – Ke konci roku 2021 bylo k dispozici vydané územní rozhodnutí v právní moci a vydané prvoinstanční stavební povolení. Zahájení výstavby je plánováno na 1.Q. 2022. Dokončení realizace je očekáváno ve 4. Q. 2024.
- **Trigema Projekt Omega s.r.o.** – Projekt Kamýk (jedná se o připravovaný projekt v Praze s výstavbou přibližně 171 bytů a 16 komerčních jednotek) – v roce 2021 probíhala tvorba dokumentace pro sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení.
- **Trigema Projekt Braník a.s.** (jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 137 bytů, 15 řadových domů a 6 komerčních jednotek). Ke konci roku 2021 byla dokončena výstavba všech plánovaných objektů. Získání kolaudačního souhlasu je plánováno na 1. Q. 2022. K 31.12.2021 bylo prodáno 98 % jednotek.
- **TrigemaProjekt Smíchov s.r.o.** (jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 544 bytů ve 3 etapách, součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 4,5 tis m²). Ke konci roku 2021 má projekt pravomocné územní rozhodnutí.



- **Trigema Projekt Kappa s.r.o.** (jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou přibližně 480, součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 3,4 tis m²). V roce 2021 probíhala architektonická soutěž k projektu.
- **Nájemní byty Plzeň s.r.o. a Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.** (jedná se o rezidenční projekt v Plzni s výstavbou 203 bytů). Realizace byla zahájena ve 2Q 2021 a předpokládané dokončení je plánováno na 4Q 2022. Ke konci roku 2021 bylo prodáno 75% bytových jednotek.

Úvěrové riziko podle typu protistrany

Aktiva	2021			2020		
	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty		18 507	18 507	-	41 991	41 991
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	244	-	244	258	-	258
Poskytnuté půjčky	792 487	-	792 487	458 409	-	458 409
Celkem	792 731	18 507	811 238	458 667	41 991	500 658

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

Aktiva	2021		2020	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	18 507	18 507	41 991	41 991
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	244	244	258	258
Poskytnuté půjčky	792 487	792 487	458 409	409
Celkem	811 238	811 238	500 658	658

5.2. Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv.

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů, a to včetně splácení finančních závazků.

Jediným zdrojem příjmů společnosti jsou splátky úvěrů do společností ze skupiny Trigema Real Estate. Schopnost plnit dluhy z dluhopisů závisí na schopnosti dlužníků řádně a včas svoje dluhy vůči společnosti. Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým mateřskou společností Trigema Real Estate a.s. a finanční zárukou od Trigema Real Estate a.s.



Níže uvedená tabulka uvádí rozbor závazků společnosti v členění podle splatnosti, konkrétně podle doby, která zbývá od rozvahového dne do data smluvní splatnosti.

Splatnost finančních závazků

Závazky	2021				2020			
	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky (*)	do roku	1-5 let	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky (*)	do 1 roku	1-5 let
Emitované dluhopisy	788 793	882 195	10 795	871 400	492 769	569 269	25 500	543 769
Emitované dluhopisy krátkodobá část	15 003	15 003	15 003		896	896	896	-
Celkem	803 796	897 198	25 798	871 400	493 665	570 165	26 396	543 769

* - smluvní peněžní toky bez zohlednění diskontování na čistou současnou hodnotu a včetně úroku

5.3. Měnové riziko

Společnost nečelí riziku změny směnných kurzů, jelikož všechny transakce jsou realizovány ve funkční měně společnosti (v Kč).

5.4. Úrokové riziko

Společnost není vystavena riziku změn úrokových sazeb. K 31. prosinci 2021 nevyužívá žádné formy zajištění (nemá uzavřeny žádné úrokové swapy ani jiné deriváty).

5.5. Reálné hodnoty a finanční instrumenty

Kategorie finančních nástrojů

Finanční aktiva společnosti zahrnují poskytnuté půjčky, ostatní aktiva a peníze a peněžní ekvivalenty. Finanční závazky společnosti zahrnují emitované dluhopisy, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky (viz bod 3.5).

Účetní hodnoty těchto aktiv a závazků přiměřeně odpovídají jejich reálným hodnotám.



Aktiva	Hierarchie reálné hodnoty
Peníze a peněžní ekvivalenty	--
Poskytnuté půjčky	Úroveň 3

Závazky	Hierarchie reálné hodnoty
Emitované dluhopisy	Úroveň 2
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	--

5.6. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS).

Trigema Real Estate Finance a.s. vede podvojně účetnictví. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů společnosti.

6. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků. Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, ani společnosti není známo, že by vůči ní soudní spor mohl být zahájen.

7. Transakce se spřízněnými stranami

7.1. Obchodní transakce

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Trigema a.s.	0	21
Celkem	0	21

Náklady - spřízněné strany

	2021	2020
Trigema a.s.	24	77
Nákupy od spřízněných stran celkem	24	77

Nakoupené služby od spřízněných stran představují služby spojené se správou společnosti.



7.2. Půjčky spřízněným stranám

Dlouhodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 31.12.2021			Zůstatek k 31.12.2020		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.		20 888	357 750	-		
Trigema Projekt Braník a.s.		-	-		26 608	184 200
Trigema Projekt Omega s.r.o.	-216	19 115	46 716	-183	13 065	91 266
Trigema Stodůlky a.s.		18 535	91 500		13 360	78 900
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.		1 039	22 200			
Trigema Projekt Kappa s.r.o.		4 816	129 000		-	-
Celkem dlouhodobé půjčky	-216	64 393	647 166	-183	53 033	354 366

Krátkodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 31.12.2021			Zůstatek k 31.12.2020		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Projekt Braník a.s.			112			36 000
Nájemní byty Plzeň s.r.o.			531			44 500
Trigema Projekt Fragment s.r.o.					35 214	4 150
Trigema Stodůlky s.r.o.						
Trigema Projekt Žalov s.r.o.				-11	4 640	7 200
Celkem krátkodobé půjčky			643	-11	39 854	11 350



Výnosové úroky – spřízněné strany

	2021	2020
Trigema Projekt Braník, a.s.	5 546	11 298
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	20 888	-
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	4 816	-
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	-	574
Trigema Projekt Omega s.r.o.	6 051	5 569
Trigema Projekt Rokycanská s.r.o.	-	5 624
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30	15 358
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	165	1 268
Trigema Real Estate a.s.	858	5 913
Trigema Skvrňany s.r.o.	1 039	-
Nájemní byty Plzeň	531	-
Trigema Stodůlky a.s.	5 175	4 681
Výnosové úroky od spřízněných stran celkem	45 099	50 285

Nákladové úroky - spřízněné strany

	2021	2020
Trigema Real Estate a.s.	-	34
Nákladové úroky od spřízněných stran celkem	-	34

7.3. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2021 ani v roce 2020 žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

7.4. Odměna statutárnímu auditorovi

Odměnu za poskytnuté auditorské služby představuje částku 200 tis. Kč, během roku 2021 nebyly poskytnuty ani vyfakturovány žádné neauditní služby.

7.5. Následné události

Dne 27. ledna 2022 byly emitovány dluhopisy Trigema IV. VAR/2025 (ISIN CZ0003537367) v celkové nominální hodnotě Kč 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27.červenci a 27.lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025.

Finanční prostředky z emise dluhopisů byly použity formou poskytnutých půjček spřízněným osobám na financování projektů BD Lihovar (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.), BD Paprsek (Trigema Stodůlky a.s.), BD Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o., Nájemní byty Plzeň, s.r.o.) a na další projekty.



Na počátku roku 2022 byla plně splacena půjčka poskytnutá spřízněné osobě Trigema Projekt Braník a.s. Na tomto projektu došlo ke kolaudaci vybudovaných rodinných domů.

Po datu vyhotovení účetní závěrky došlo k získání stavebního povolení na projektech realizovaných společnostmi Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Stodůlky s.r.o. v právní moci.

V únoru 2022 došlo ke zhoršení geopolitické situace na Ukrajině. Vedení společnosti pravidelně monitoruje aktuální vývoj dění a zahrnuje jej do rizikových scénářů pro predikci cash flow. Společnost nepředpokládá bezprostřední významný dopad této situace na předpoklad jejího dlouhodobého trvání nebo schopnosti dostát svým zasmluvněným závazkům. Veškeré další dopady budou ze strany vedení Společnosti nadále analyzovány a budou přijímána opatření ke zmírnění jejich případných negativních důsledků.

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

V Praze dne 27. dubna 2022

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady



Zpráva o vztazích za období roku 2021

Trigema Real Estate Finance a.s., IČO: 064 49 468

se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5,

(dále jen „**Společnost**“)

V souladu s ustanovením § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích zpracoval statutární orgán Společnosti tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za uplynulé účetní období.

I. Osoby tvořící podnikatelské seskupení – struktura vztahů propojených osob

1) Ovládaná osoba

Trigema Real Estate Finance a.s., IČO: 064 49 468, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky.

2) Ovládající osoba

Trigema Real Estate a.s., IČO: 289 79 141, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 coby vlastník 100 % akcií.

3) Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Trigema Development s.r.o.	IČO	270 79 694
Trigema Projekt s.r.o.	IČO	276 18 269
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	IČO	241 20 081
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	IČO	029 21 529
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	IČO	058 90 659
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	IČO	042 93 959
Trigema Stodůlky a.s.	IČO	043 39 142
Trigema Projekt Omega s.r.o.	IČO	053 83 137
VTB Buštěhrad s.r.o.	IČO	042 23 217
Projekt Rokycanská s.r.o.	IČO	069 64 940
Trigema Projekt Braník a.s.	IČO	278 75 750
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	IČO	080 05 745
Nájemní byty Plzeň, s.r.o.	IČO	085 22 219
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	IČO	017 85 451
Trigema Projekt Beta a.s.	IČO	247 94 686
Butovice Centrum s.r.o.	IČO	140 98 741

se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5



5) Ostatní propojené osoby

Trigema Building a.s.	IČO	276 53 579
Trigema Travel a.s.	IČO	019 48 261
Trigema Energy a.s.	IČO	083 07 245
PV Roztoky s.r.o.	IČO	241 45 505
Trigema Service a.s.	IČO	030 96 114
Servis bytových domů s.r.o.	IČO	289 78 188
Trigema StartUp a.s.	IČO	019 95 821
Trigema Investment a.s.	IČO	045 34 344
Trigema Smart byty s.r.o.	IČO	241 76 648
Trigema Projekt CSV s.r.o.	IČO	029 19 931
Trigema Projekt JRM s.r.o.	IČO	042 99 485
Trigema Rental a.s.	IČO	090 43 799
Trigema Facility s.r.o.	IČO	256 54 926
Trigema Projekt BLV s.r.o.	IČO	284 35 591
Trigema Projekt KLR s.r.o.	IČO	042 16 385
Trigema Projekt NMN s.r.o.	IČO	057 93 599
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	IČO	291 12 524
Samoty s.r.o.	IČO	241 20 341
Zámek Jetřichovice s.r.o.	IČO	057 93 611
Gemarest s.r.o.	IČO	068 07 429
Resorts Jetřichovice s.r.o.	IČO	281 92 354
FLAT ZONE s.r.o.	IČO	066 82 634
Trigema Investment Finance a.s.	IČO	087 15 343
Moníneck Property s.r.o.	IČO	061 65 834
Trigema Smart s.r.o.	IČO	063 00 049
VTP ROZTOKY a.s.	IČO	274 43 396

se sídlem se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5

Moníneck s.r.o.	IČO	257 70 659
-----------------	-----	------------

se sídlem Sedlec - Prčice, 257 91 Moníneck 7



Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	IČO	060 07 791
-------------------------------------	-----	------------

se sídlem Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou

Jediným akcionářem společnosti Trigema Real Estate a.s. (ovládající osoby) je Trigema a.s.

Konečným vlastníkem Trigema a.s. je pan Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema a.s. a člen správní rady Společnosti.

Údaje o struktuře vztahů jsou uvedeny podle stavu k 31.12.2021.

II. Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládaní

Úlohou ovládané osoby je především vydání dluhopisů a následné poskytování vnitroskupinového financování.

Ovládaní společnosti je vykonáváno prostřednictvím účasti ovládající osoby na valných hromadách a jednáních.

III. Přehled jednání učiněných v roce 2021, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

V uplynulém účetním období společnost poskytla půjčky na financování jednotlivých projektů v rámci skupiny TRIGEMA. Celková angažovanost společnosti vůči skupině TRIGEMA odpovídala k 31.12.2021 částce 792 703 tis. Kč. Poskytnuté půjčky byly financovány emisemi dluhopisů, jejichž účetní hodnota k 31.12.2021 činila 803 796 tis. Kč.

IV. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

V roce 2021 bylo plněno z následujících smluv:

Smluvní strana	Druh smlouvy	Datum uzavření	Předmět plnění Společnosti	Protiplnění	Újma vzniklá Společnosti
Trigema a.s.	Smlouva o poskytování služeb	29.9.2017	smluvní odměna	režijní služby	nevznikla
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Stodůlky a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla



Trigema a.s.	Stodůlky	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	9.3.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Žalov s.r.o.	Projekt	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	7.3.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Omega s.r.o.	Projekt	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	7.5.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Omega s.r.o.	Projekt	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	4.6.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Estate a.s.	Real	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	13.1.2021	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Estate a.s.	Real	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	28.5.2021	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Estate a.s.	Real	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	29.10.2021	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Braník a.s.	Projekt	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	24.10.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Braník a.s.	Projekt	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	15.12.2021	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Kappa s.r.o.	Projekt	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	9.6.2021	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Smíchov s.r.o.	Projekt	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	4.1.2021	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Nájemní byty Plzeň s.r.o.		Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	28.7.2021	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Skvrňany s.r.o.	Projekt	Smlouva poskytnutí zápůjčky	o	31.3.2021	peněžní prostředky	úrok	nevznikla

Uvedeny jsou smlouvy platné v průběhu účetního období 2021 i informace o smlouvách uzavřených v jeho průběhu.



Obsah ujednání, která tvoří uvedené smlouvy, pokládají jejich smluvní strany za předmět obchodního tajemství. Z tohoto důvodu je zpráva neúplná.

V. Újma

Na základě uplatnění vlivu ovládající osoby na Společnosti nedošlo k žádné újmě.

VI. Zhodnocení dopadů vztahů

Obecně lze konstatovat, že žádná ze stran nebyla poškozena, všechny významné transakce byly realizovány za běžných tržních podmínek. Ze vztahů mezi propojenými osobami plynou zejména výhody.

Mezi tyto výhody lze zařadit:

- ovládající osoba zastřešuje a řídí aktivity v oblasti developmentu a správy nemovitostí a tím zajišťuje vyšší efektivitu podnikání jednotlivých dceřiných společností;
- Trigema a.s. poskytuje jednotlivým dceřiným společnostem služby v oblastech: finanční a mzdové účetnictví, controlling, finanční poradenství, správa majetku, marketing, IT služby, risk management, personalistika, všeobecná správa, poradenství v oblasti dotací a strategický management a dceřiné společnosti se pak mohou věnovat hlavním činnostem podnikání;
- možnost sdílení a využívání know-how a „best practices“ mezi propojenými osobami
- využívání synergií v rámci skupiny TRIGEMA.

Vztahy s ovládající osobou a ovládanou osobou nepřinášejí do budoucna žádná rizika.

Tato zpráva se stává součástí výroční zprávy za rok 2021.

V Praze 31. března 2022

Ing. Marcel Soural

člen správní rady Trigema Real Estate Finance a.s.

Ovládající osoba byla seznámena s textem této zprávy a s jejím obsahem se ztotožňuje.

Ing. Marcel Soural

předseda představenstva Trigema Real Estate a.s.



Zpráva auditora

Zpráva auditora tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy za rok 2021.

**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

**Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti
Trigema Real Estate Finance a.s.****Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2021, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2021 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., společnost s ručením omezeným a člen globální sítě nezávislých členských společností KPMG přidružených ke KPMG International Limited, anglické právní společnosti s ručením omezeným zárukou.

Obchodní rejstřík vedený
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 24185

IČO 49619187
DIČ CZ699001996
ID datové schránky: 8h3gtra



Snížení hodnoty úvěrů poskytnutých spřízněným osobám

K 31. prosinci 2021 činila hrubá výše úvěrů poskytnutých spřízněným osobám: 792 702 tis. Kč; výše souvisejících opravných položek činila: 216 tis. Kč.

Viz následující body přílohy v účetní závěrce: Bod 2.3.7 (Účetní postupy), body 3.1 a 3.2 (Poskytnuté půjčky) a bod 5 (Řízení finančních rizik).

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<p>Společnost je zvláštní účelová jednotka (Special purpose vehicle, SPV), která byla založena z důvodu úpisu dluhopisů na Burze cenných papírů Praha. Příjmy z úpisu dluhopisů jsou následně předány spřízněným osobám ze skupiny Trigema Real Estate ve formě úvěrů.</p> <p>Vždy k rozvahovému dni používá vedení Společnosti významné a komplexní předpoklady při stanovování odhadované výše očekávaných úvěrových ztrát z pohledávek z těchto úvěrů (dále jen „úvěry“). Domníváme se, že tato oblast je spojena s významným rizikem nesprávnosti. Toto riziko si při auditu vyžádalo naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu jsme tuto záležitost označili jako hlavní záležitost auditu.</p> <p>V rámci procesu stanovení opravných položek jsou úvěry přidělovány do jednoho ze tří stupňů („stages“) definovaných v rámci standardu IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i>. Úvěry zařazené do stupně 1 a stupně 2 jsou úvěry bez selhání. Ve stupni 2 jsou úvěry, u nichž bylo od jejich vzniku zaznamenáno významné zvýšení úvěrového rizika. Ve stupni 3 jsou zařazené ohrožené úvěry (znehodnocené úvěry). Klíčové vstupy, předpoklady a úsudky relevantní pro výpočet opravných položek se vztahují ke scénářům odhadů výše budoucích hotovostních splátek a pravděpodobnosti přiřazených k těmto scénářům a zahrnují:</p>	<p>Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli, kromě jiného, níže uvedené auditorské postupy:</p> <p>Na základě příslušných požadavků rámce účetního výkaznictví a tržních standardů jsme posoudili úvěrová pravidla Společnosti a její účetní postupy týkající se snížení hodnoty, procesy vztahující se ke stanovení odhadované výše očekávaných úvěrových ztrát a metody a modely v těchto procesech použité. V rámci této procedury jsme vyhodnotili proces identifikace ukazatelů selhání a významného zvýšení úvěrového rizika a proces rozdělení úvěrů do jednotlivých stupňů („stages“) dle IFRS 9.</p> <p>Testovali jsme design a implementaci vybraných kontrol oceňování a vykazování opravných položek k úvěrům včetně kontrol prověřování a schválení předpokladů použitých v modelu očekávaných úvěrových ztrát a výsledků tohoto modelu ze strany vedení Společnosti.</p> <p>Kriticky jsme zhodnotili informace o výhledu do budoucnosti týkající se očekávaného vývoje klíčových makroekonomických ukazatelů, jako např. těch, které se týkají cen nemovitostí, s odkazem na veřejně dostupné externí zdroje.</p> <p>Na vzorku úvěrů jsme na základě podkladové dokumentace (úvěrových</p>



<p>— definice selhání a významného zvýšení úvěrového rizika</p> <p>— pravděpodobnost selhání</p> <p>— výše expozice při selhání</p> <p>— odhad ztráty při selhání</p> <p>— informace o výhledu do budoucna na základě scénářů očekávaného vývoje vybraných makroekonomických ukazatelů.</p> <p>Výše uvedené předpoklady jsou do značné míry vypracovávány na základě odkazu na odhadovanou realizovatelnou hodnotu nemovitostních aktiv dlužníků, jejichž prodej je základním zdrojem pro splácení půjček.</p> <p>Následkem uvedeného považujeme posouzení návratnosti poskytnutých úvěrů a tvorbu souvisejících opravných položek za významné pro náš audit.</p>	<p>složek) a také na základě dotazování členů vedení Společnosti a úvěrových specialistů vyhodnotili adekvátnost zařazení úvěrů do příslušného stupně dle standardu IFRS 9 a to, zda byly při stanovování výše očekávaných úvěrových ztrát použity odpovídající ukazatele, tj. pravděpodobnost selhání, expozice při selhání a ztráta při selhání. V rámci této procedury jsme se konkrétně soustředili na robustnost finanční analýzy dlužníka provedenou Společností a na hodnotu podkladových nemovitostí dlužníků, kterou jsme testovali za pomoci našich interních specialistů na oceňování.</p> <p>Posoudili jsme dostatečnost a úplnost údajů zveřejněných Společností o opravných položkách a souvisejícím řízení úvěrového rizika v příloze v nekonsolidované účetní závěrce.</p>
---	--

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost statutárního orgánu, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada. Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní



informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 3. října 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 5 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 20. dubna 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.



Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky nebo výroční zprávě Společnosti.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je odpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.


**Závěr**


Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2021 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 27. dubna 2022


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145